Comisión de Vivienda, Territorio
y Medio Ambiente

Carpetas Nos 51 y 564 de 2000
y 3072 de 2003

Versión Taquigráfica N° 2493 de 2004

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

Versión taquigráfica de la reunión realizada el día 9 de junio de 2004

(Sin corregir)

PRESIDE: Señora Representante Raquel Barreiro.

MIEMBROS: Señores Representantes Raúl Argenzio, José María Caballero, Raymundo Guynot de Boismenú, Artigas Melgarejo, Darío Pérez, Pedro Señorale y Fernando Vázquez.

DELEGADAS DE SECTOR: Señoras Representantes Margarita Percovich y Lucía Topolansky.

INVITADOS: Señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, arquitecto Saúl Irureta Saralegui; arquitecto Daniel Caferatta, Jefe del Programa CREDIMAT; doctora Rosana Díaz; asesora DINAVI, y contadora Laura Mosconi, contadora del Programa CREDIMAT.

SEÑORA PRESIDENTA (Barreiro).- Habiendo número, está abierta la reunión.

La Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente da la bienvenida al señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, arquitecto Saúl Irureta, al Jefe de Programa Credimat, arquitecto Daniel Caferatta, a la asesora de DINAVI, doctora Rosana Díaz y a la contadora del Programa CREDIMAT, contadora Laura Moscone.

La invitación obedece a que la Comisión tiene varios proyectos de ley para su tratamiento, y nos interesa conocer la opinión del Ministerio. Hay dos proyectos que se refieren a la garantía de alquileres; uno, referente a jóvenes, que fue presentado por el Partido Nacional y otro más general, que fue presentado por el Encuentro Progresista-Frente Amplio. Asimismo, tenemos otro proyecto sobre el cual queremos escuchar opinión, relativo a la regulación del funcionamiento de las pensiones y casas de inquilinatos -estos verdaderos tugurios urbanos, como los llamamos nosotros-, puesto que el Ministerio es el encargado de ello.

A su vez, a las 11 y 30 horas vamos a recibir a la doctora María Laura Rey con sus asesores y a representantes de la Asociación de Escribanos y de la Intendencia, porque tendremos una reunión de trabajo sobre el proyecto del PIAI para regularizar los asentamientos. Entonces, si tuviéramos tiempo también nos gustaría escuchar la opinión del Ministerio al respecto.

Precisamente, quiero aclarar que cuando vino la doctora Rey aclaró algunos puntos; ellos también tienen una previsión presupuestal para el Programa. Digo esto porque creemos que es conveniente no diversificar esfuerzos y tratar de coordinar acciones entre todas las instituciones que se dedican a lo mismo, para ahorrar burocracia, trámites y no marear a la gente con diferentes propuestas. Nos llamó mucho la atención que ella manifestara que le había resultado bastante difícil coordinar esto con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Además, queremos saber qué pasa con el Decreto Nº 100 de 2002, que reglamentaba el Fondo de Garantía, y si se va a instrumentar de una vez por todas. Tratamos en conjunto estos temas porque es una de las formas de prevenir que la gente no siga terminando en los asentamientos.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Como siempre, concurro con total disposición de colaborar con esta Comisión en un tema tan importante como es la vivienda.

Lamentablemente debo decir, de arranque, que tengo otros compromisos y que no vengo preparado para el tema que viene a tratar la doctora Rey. De todas maneras, sí tengo que referirme a este primer punto que la señora Presidenta planteó.

Coincido con la señora Presidenta en cuanto a que es evidente que todos en el país tenemos la necesidad de sumar, de coordinar y de articular esfuerzos en cualquier tema, de tal modo de no desperdigarlos. En este caso, respecto al Programa de Integración de Asentamientos Irregulares, lo primero que planteamos al ingresar al Ministerio fue incorporar ese Programa al Ministerio -idea que siempre tuvimos-, porque entendemos que en los últimos años los asentamientos irregulares han tenido un crecimiento muy sostenido y agudizado a raíz de la crisis y que, sin duda de ninguna naturaleza, ello requiere políticas a largo plazo que permitan acumular resultados. Por ello, entendíamos que un programa de esta naturaleza debía estar en el Ministerio o en las oficinas que tienen un mandato legal concreto y específico para el tratamiento de los asentamientos irregulares. Este es el caso del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y, en particular, de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial; tienen mandatos claramente especificados para hacerse cargo de este problema.

Una dificultad de los programas que se localizan en otras oficinas, como es el caso de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, es que una vez terminados los fondos del programa, este desaparece. Creo que los programas que se financian con fondos del exterior deberían contribuir tanto a reforzar la capacidad de manejo del problema en oficinas públicas, como a acumular resultados en los lugares donde se aplica el programa. Pero esa fue la situación que encontramos al entrar al Ministerio.

Asimismo, encontramos que esta aspiración de incorporar el Programa de Integración de Asentamientos Irregulares al Ministerio chocaba con una dificultad muy fuerte: a la altura de la ejecución en que se encontraba el Programa, cambiar el ejecutor y las disposiciones implicaba un trámite ante el Banco Interamericano de Desarrollo -que es el que provee los fondos- como si se fuera a empezar de nuevo. Esa perspectiva no se compadecía con el tiempo de que disponíamos.

Por tal razón, intentamos hacer algo diferente. Del total del presupuesto del Programa de Integración de Asentamientos Irregulares se dedica un escaso porcentaje -no recuerdo exactamente la cifra, pero será del 3% o del 3,5%- a la prevención de asentamientos irregulares, lo que considerábamos que era el componente básico y tal vez fundamental en este momento. Dentro de esa asignación presupuestal -que reitero que entendíamos muy baja- estaba el componente de la formación de un Fondo de Garantía de Alquileres. Para el Ministerio, que en ese momento comenzaba a desarrollar políticas de prevención de asentamientos, resultó bastante dificultoso el pasaje de los fondos del componente de prevención de asentamientos, debido al hecho de que la conocida escasez de fondos y restricciones presupuestales en el Estado hizo que el PIAI debiera enlentecer bastante las inversiones en todas sus áreas y en particular en lo que tiene que ver con prevención

de asentamientos; ya habían sido asignados los fondos previsibles para estos años y entonces no se podían pasar fondos a la Cartera.

Asimismo, sucedió que no había recursos previstos para el caso concreto del Fondo de Garantía de Alquileres. Fue después que se consiguió, en el Programa de Asentamientos Irregulares, una partida para constituir un fondo, pero muy limitada. Nosotros estuvimos en contacto con el PIAI a los efectos de tratar de coordinar acciones, pero en el último período ya habíamos logrado -como lo relataré en el curso de esta exposición- constituir un Fondo de Garantía sustancialmente más grande que el del Programa de Integración de Asentamientos Irregulares y ya habíamos avanzado sustancialmente en su concreción. Entiendo que esta iniciativa del PIAI es una experiencia muy limitada, por los recursos de que dispone, y el elemento fundamental a tener en cuenta para evaluar las posibilidades del Fondo de Garantía y el modo de manejarlo, va a surgir de la aplicación que de él haga el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente con fondos ya constituidos y que son diez veces mayores a los que va a dedicar el PIAI en este punto.

Hecha esta precisión, quisiera saber cuáles son los temas que interesan a la Comisión, que estamos dispuestos a considerar de acuerdo a lo que ustedes propongan.

SEÑORA PRESIDENTA.- En realidad, en primer lugar, queríamos saber qué grado de adelanto tenía esta iniciativa y cuándo empezaba a operar.

Luego quisiéramos saber si ustedes piensan que las soluciones que proponen estos dos proyectos de ley pueden ayudar a la implementación de este Fondo, porque debemos tener en cuenta que en este año electoral resulta prácticamente imposible aprobar demasiados proyectos de ley. Si ustedes creen que valen la pena haríamos todo el esfuerzo por aprobarlos, pero lo pregunto porque se trata de proyectos presentados hace mucho -al inicio de la Legislatura-, e inclusive las condiciones del país han cambiado. Al menos en lo personal, no tenemos un prurito por que se apruebe el proyecto que presentamos, sino que realmente queremos hacer lo que convenga.

Por tanto, quisiera saber la opinión de ustedes con respecto al proyecto del Fondo de Garantía, y creo que en cuanto al proyecto de las casas de inquilinato, que nos parece muy importante, no habría mayores dificultades.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Nosotros hacemos el mismo juicio que la señora Presidenta sobre las posibilidades de legislar en este momento y hasta el término de esta Administración. Entonces, realizamos una evaluación de lo que teníamos al momento de entrar al Ministerio y en base a los instrumentos de que disponíamos tratamos de empujar en el sentido de sacar adelante esta iniciativa que nos parecía muy importante.

Como breve resumen, puedo decir que en abril del año pasado presentamos en esta Comisión los lineamientos políticos del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente e hicimos una exposición que luego hemos seguido completando, pero todo lo que hemos hecho en este tiempo no es más que tratar, empecinadamente, de concretar lo que anunciamos que íbamos a hacer en esa oportunidad.

Una de los elementos en que poníamos énfasis era el de las políticas de prevención de asentamientos irregulares. En ese sentido hemos puesto el acento en los programas de vivienda rural, en el de unidades productivas -junto con MEVIR estamos llevando adelante 300 unidades productivas- y en el proyecto PRODENOR en Artigas, Salto y Cerro Largo, que es con financiación de la Comunidad Económica Europea y que ya comenzó a ejecutarse, sin desmedro de las unidades productivas que teníamos en construcción o ya programadas con MEVIR. Precisamente, la semana pasada estuve en la inauguración de un grupo de unidades productivas en el departamento de Canelones, en El Sauce, pudiendo evaluar allí la necesidad y conveniencia de un programa de esta naturaleza, por cuanto trata de mejorar no solo el nivel habitacional de los productores sino, sustancialmente, la capacidad de vivir de su trabajo, que creo que es un elemento que contribuye decisivamente a prevenir la formación de asentamientos irregulares.

El segundo programa es el de densificación de áreas suburbanas, que también anunciamos en su momento. Se apunta a las áreas que tienen todos los servicios urbanos, intentando hacer una política de decisivo apoyo a la

construcción de la segunda o tercera vivienda para arrendar, a efectos de conseguir arrendamientos económicos.

En tercer lugar, tenemos el Fondo de Garantía de Alquileres, que es el que estamos considerando.

Por último, está el programa de créditos para refacción o ampliación de viviendas -Programa CREDIMAT-, que también pensamos implementar este mes, al que en este momento estamos incorporando subsidio parcial, a efectos de que pueda acceder la mayor cantidad de gente, en especial la de menores ingresos.

En este marco, habida cuenta del propósito del Ministerio desde el comienzo de tratar de concretar la iniciativa sobre garantía de alquileres, en noviembre de 2002 la situación era que por la Ley Nº 17.296, de febrero de 2001, en su artículo 406 -que es la ley que aprobó el Plan Quinquenal de Vivienda 2000-2004-, estaba prevista la formación de un Fondo de Garantía de Alquileres. Posteriormente se aprueba el Decreto 100, de mayo de 2002, reglamentario, que crea el Fondo de Garantía de Alquileres y aprueba el reglamento de funcionamiento. Nos encontramos con estas normas en noviembre de 2002 y en base a ellas comenzamos a trabajar.

Es decir que teníamos el marco legal para trabajar en el Fondo de Garantía de Alquileres, pero no los recursos. En ese sentido, hicimos un primer intento de lograr que el fondo previsto en el Programa de Integración de Asentamientos Irregulares -PIAI- pudiera integrarse como "fondo semilla", o como quiera llamarse. Se trataba de integrar US$ 500.000 al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente para que sirviera de base para la implementación del programa. Encontramos dificultades por la carencia de recursos, pero finalmente en el 2003 logramos, en base a que estaba previsto en el presupuesto de ese año, constituir un Fondo de Garantía de Alquileres; este fue constituido en el Banco Central en febrero de 2004. A partir de ese momento, sí estábamos en condiciones de implementar el programa, por cuanto disponíamos de marco legal y de los recursos necesarios.

En esta coyuntura, queremos explicar qué características damos a este Fondo de Garantía. En primer lugar, teníamos la convicción de que no podíamos crear un mecanismo de subsidio de alquiler vía Fondo de Garantía de Alquiler, por cuanto este debería ser un fondo autosustentable, que no se descapitalice y que pueda crecer para atender la mayor cantidad de casos posibles.

Digo esto porque una dificultad grave es que toda nuestra legislación, en lo que tiene que ver con subsidio de vivienda, es absolutamente propietarista. Creo que este es un defecto de una ley que considero estupenda, orgullo para el país, la Ley Nº 13.728. Aunque me cupo el honor de participar en algunos pasajes de su redacción, en especial en cuanto a cooperativas y fondos sociales, debo decir que los alquileres no fueron previstos, indudablemente, fruto de las circunstancias o de la coyuntura. Entonces, hoy nos encontramos absolutamente imposibilitados de subsidiar alquileres, salvo para un solo caso, que es cuando el propietario de las viviendas o de los bienes que se alquilan es un ente público. Digo esto porque hemos encontrado la objeción del Tribunal de Cuentas cada vez que intentamos solucionar problemas de urgencia habitacional mediante subsidio de alquiler, para lo que no tenemos marco legal.

No obstante, estamos estudiando con el Banco Hipotecario, que tiene viviendas que no ha podido colocar en el mercado, la posibilidad de subsidiar arrendamientos, manteniendo el valor de esa vivienda, sin perjudicar los bienes patrimoniales del Banco, para que la gente pueda acceder a ese costo. Esto se podría complementar con una solución de "leasing" inmobiliario, de tal modo que el buen pagador de un alquiler que le es accesible pueda tener luego la opción de compra, utilizando todo lo que aportó vía alquiler.

De todos modos, el alquiler es un tema muy acotado en lo que son las posibilidades actuales de acción, y en el futuro sin duda se debe legislar al respecto. En lo que tiene que ver con subsidio de alquileres, una posibilidad era un fondo de garantía, que permitiera acceder a alquileres a gente que hoy no puede conseguir esa garantía, pero con la salvedad que ponía al principio, en el sentido de que el diseño de este fondo y sus mecanismos de funcionamiento no podían derivar en salvar la dificultad legal que teníamos para subsidiar alquileres dando garantía a quien no puede pagar alquileres para que, de ese modo, el Estado se hiciera cargo. No se puede deteriorar o malograr de entrada un instrumento para que haga lo que debe hacerse por otra vía, que es tratar en concreto el tema de la posibilidad de dar subsidios de alquiler; no se puede hacerlo, reitero, a través de este mecanismo, porque lo echamos a perder. Ya que lo armamos, vamos a hacerlo sustentable y de modo de que pueda significar realmente un instrumento en una política de vivienda.

Entonces, con esa tesitura podíamos hacer dos cosas. Una, era asumir el fondo de garantía de alquileres desde el Ministerio en el cien por ciento de su implementación y, otra, generar una herramienta complementaria de la Contaduría General de la Nación y de ANDA, que son instrumentos que existen. Debo decir que nos resultaba imposible asumir el cien por ciento de la implementación de esto. Entonces, simplemente nos pusimos en contacto con el sistema de garantía de alquileres de la Contaduría General de la Nación y con ANDA. Para que tengan una idea, la Contaduría General de la Nación es un organismo que tiene cien funcionarios y que está pidiendo veinte adicionales porque no da abasto con la plantilla que actualmente posee, ya que atiende entre quinientas y setecientas consultas por día. Es un lugar que está siempre lleno de gente y hoy presenta un descalce en su funcionamiento que hacía ver que con los recursos que nosotros disponíamos nos era imposible asumir desde el Ministerio la puesta en funcionamiento de este mecanismo. Hicimos las consultas en plaza en instituciones bancarias con las cuales se podría trabajar. El Banco de la República Oriental del Uruguay por nota de su Directorio, como había sucedido en alguna oportunidad anterior, nos mostró que en una primera etapa de experimentación, que era lo que queríamos hacer nosotros, no estaba en posibilidades de atender una operatoria de este tipo. Por su parte, el Banco Hipotecario del Uruguay estaba con los problemas que son de público conocimiento y no podía hacerse cargo del funcionamiento del Fondo de Garantías. Entonces, del resto de las consultas, optamos por una institución que sí mostró voluntad de trabajar y de hacerse cargo de esto, que tenía como puntos fuertes una muy amplia red en todo el territorio nacional, porque la Contaduría y ANDA atienden esencialmente el mercado de Montevideo, y nosotros entendíamos que esto tenía que ponerse en práctica a nivel nacional. El Banco Cooperativo COFAC era el que estaba dispuesto a trabajar en este sentido y fue con ellos que hicimos un convenio a los efectos de implementar esto, dejando abierta la posibilidad de que en la medida en que ampliáramos ese mecanismo, pudieran incorporarse luego otros actores.

Yo diría que esto es, en términos generales, lo que hemos hecho desde el Ministerio. Nos proponemos firmemente hacer el lanzamiento de esto antes de que termine el mes de junio, y sobre las características específicas de este proyecto, yo preferiría que el arquitecto Caferatta -que ha estado a cargo del programa CREDIMAT, pero a su equipo fue al que confiamos la tarea de trabajar con COFAC en la implementación de este programa- dé entonces algunos lineamientos más concretos sobre su funcionamiento.

SEÑOR CAFERATTA.- Quisiera hacer referencia a algunas consideraciones que hizo el señor Ministro respecto a la política general de alquileres.

Cuando el señor Ministro nos encargó que analizáramos las posibilidades de instrumentación del decreto reglamentario del Fondo de Garantía de Alquileres, también nos solicitó -junto al equipo que nos acompaña- ver las posibilidades de ampliar el grupo meta, que originalmente estaba destinado a poblaciones con ingresos de entre 30 UR y 75 UR, a poblaciones que tengan ingresos de 0 UR a 75 UR. A través de un convenio que hemos firmado con IDES, estamos haciendo un relevamiento sobre la capacidad de endeudamiento de las familias referido a niveles de subsistencia y capacidad de pago. Hemos visto que para el tramo que va de 0 UR a 30 UR, que son alrededor de $ 6.800, la capacidad de endeudamiento de la familia es muy limitada, básicamente porque la necesidad de cobertura de la canasta de alimentos "per capita" para Montevideo anda alrededor de los $ 1.000 y en el interior en $ 750, con lo cual estamos hablando de que en familias de menores ingresos y en núcleos familiares ampliados que tienen entre cuatro y cinco integrantes, tenemos una capacidad de endeudamiento familiar muy limitado.

Este análisis se había hecho con la idea de realizar una modificación en el decreto que nos permitiera ampliarlo a un número mayor de familias. En un sentido, la idea era ampliar el grupo meta al cual estábamos dirigiéndonos. El otro sentido era ver qué disponibilidad de recursos humanos y materiales tenía hoy el Ministerio como para poder llevar adelante un programa que fuera un poco más ambicioso de lo que normalmente estaba establecido en el decreto.

Analizando lo que estaba pasando en otras instituciones, como en la Contaduría General de la Nación y en ANDA, creo que el desafío para el país -no ya para esta Administración, sino para el Ministerio- es muy grande, no solo por la especialización que se necesita, sino por la cantidad de recursos y la variedad de problemas que se derivan, porque la casuística es amplísima. Deberíamos tener un sistema que nos permitiera monitorear en el corto plazo las posibilidades de implantación de un instrumento que fuera factible de controlar y modificar en pocos meses. Cuando se contó con la disponibilidad de recursos en febrero de este año, se vio que atendiendo a que teníamos una normativa básica, se debían presentar propuestas alternativas -que seguramente se deberán integrar con otras propuestas- sobre garantías de alquileres. Sobre la marcha se

verá qué grado de aporte hay, tanto en los proyectos a estudio de la Cámara de Diputados, como otros que puedan derivar de la misma operativa. Habrá que hacer una legislación que contemple todos los casos o la mayor cantidad de casos, pero que sea como parte instrumental de una política habitacional el tema del arrendamiento, de manera de no tener programas de distintas reparticiones o divisiones en un mismo Estado. En algún tiempo se habló de que el Servicio de Garantía de Alquileres del Ministerio de Economía y Finanzas debía pasar al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente como parte de la política habitacional.

Hechas estas consideraciones y en función de la solicitud del señor Ministro, entablamos conversaciones con las distintas instituciones vinculadas con el tema arrendamientos, en especial con una de las que se mostró más proclive a asumir una actividad como la garantía de alquileres, que es de altísimo riesgo y requiere especialización porque involucra desde aspectos operacionales diarios a aspectos jurídicos que pueden complicar la instrumentación del sistema por la variedad de operadores que en ella participan.

COFAC aceptó el desafío, en primer lugar, porque ya venía trabajando con el Ministerio en el programa CREDIMAT que, según los informes que enviamos al Parlamento, ya tiene unos veinticinco mil créditos otorgados, con un porcentaje de morosidad muy por debajo de lo que es el estándar de la banca normal en sectores de bajos ingresos. Quiere decir que teníamos un ejercicio de trabajo en común que nos permitía comenzar a operar juntos.

Para ellos es un desafío porque también tiene el mismo grupo meta con que trabajamos nosotros; hablamos de los sectores vinculados con COFAC, institución que cuenta con 45 sucursales en todo el país y que nos permite atender a un sector de la población que actualmente no está cubierto, o lo está solo lateralmente a través de la Contaduría General de la Nación o por ANDA. Estas instituciones se vinculan, básicamente, en Montevideo y en la zona metropolitana, y tienen la intención de relacionarse también con algunas capitales del interior del país.

COFAC está en casi todas las capitales departamentales -creo que solo falta en San José- y hemos tenido buen éxito en el relacionamiento. Además, la institución está dispuesta a integrar personal y a hacer el esfuerzo de garantizar el porcentaje de cobertura que acordemos en cada uno de los casos.

¿Cómo decidimos implementarlo? En función del Decreto Nº 100/02, de mayo de 2002. Seguramente, propondremos que se le introduzcan algunas modificaciones porque no contempla todas las situaciones, pero de todos modos queremos desarrollar una etapa piloto que involucre, en principio, a una gran cantidad de sectores asalariados y pasivos con los que está trabajando actualmente COFAC. Al día de hoy, la institución tiene unas noventa mil cuentas de pago de salarios y pasividades, lo que nos daría garantía de seguimiento de cada una de estas operaciones y nos permitiría ir integrando, poco a poco, no solo al sector formal sino también al informal. Aclaro que hablo de sector informal en cuanto a la regularidad de los ingresos.

En principio, se ha trabajado en base al modelo operativo. El Departamento de Recursos Humanos de COFAC ha trabajado con el Ministerio para armar un sistema que permita trasmitir a la población de manera clara y concisa en qué consiste esto. La expectativa inicial es firmar un convenio en el corto plazo; tal vez el señor Ministro sepa la fecha con más certeza que nosotros. En el país tenemos unas ciento ochenta mil familias que están alquilando; la Contaduría General de la Nación tiene entre veintidós mil y veinticinco mil alquileres y ANDA tiene entre seis mil y ocho mil alquileres. Quiere decir que hay un porcentaje importante de familias que no está siendo atendido con sistemas de garantías, de modo que recurren a sistemas directos o necesita determinado apoyo. El Estado no tiene la infraestructura para actuar por sí mismo; necesita aprovechar la capacidad instalada de otras instituciones, la capacidad de análisis de riesgo que tienen instituciones del sistema financiero que nos permita compartir ese riesgo y, además, minimizar los costos. A esos efectos elaboramos un modelo en el que, básicamente, se sigue lo establecido en el decreto. De modo que el beneficiario se dirigiría a la ventanilla de COFAC, de una inmobiliaria o directamente se informaría en el Ministerio, en una Intendencia o en cualquier oficina habilitada a esos efectos, proporcionaría los datos suficientes para ver si califica como sujeto de garantía y presentaría una vivienda que seguramente será objeto de control de calidad en cuanto a condiciones de habitabilidad. En principio, COFAC haría un primer análisis de riesgo en función de la capacidad de endeudamiento del beneficiario; la familia podrá salir con la información del monto por el que podrá alquilar una vivienda. En la medida en que la familia consiga una vivienda por el monto determinado y tras el primer análisis de riesgo, COFAC presentaría al Ministerio la propuesta del porcentaje por el que estaría dispuesta a arriesgar una garantía. Por su parte, el Ministerio haría

un segundo análisis de riesgo, en el que establecería si acepta el porcentaje propuesto por la institución de intermediación o si hace una propuesta alternativa.

En el caso de que hubiese acuerdo, la familia pasaría a firmar un contrato de arrendamiento. Ese contrato sería firmado por COFAC -como institución garante-, por el arrendador y por el arrendatario. Aclaro que cuando hablo de arrendatario me refiero, inclusive, a una inmobiliaria que firme en representación del arrendador; de ninguna manera queremos descartar a ningún actor de la operativa normal de alquileres.

Nos parece interesante que el sistema contemple similitudes con ANDA y con la Contaduría General de la Nación, porque no se trata de sistemas contrapuestos ni competitivos, sino que pretenden ser complementarios; en realidad, queremos generar una nueva herramienta que sirva a las familias como alternativa, que constituya otra ventanilla más a la que dirigirse.

En el caso de que las partes se pongan de acuerdo, se firma el contrato y se exige al arrendatario que abra una cuenta a efectos de que se le pueda descontar directamente de sus ingresos; al arrendador se le pide que también abra una cuenta en COFAC, de modo de depositar directamente el dinero. De esa manera, se evita el trasiego de dinero, la superposición de actividades y los problemas de disponibilidad de personal. Además, esto permite que haya agilidad en el pago y en la cobranza de los alquileres.

Si el Ministerio aprueba la cuota parte de riesgo de la operación, comunica al Banco Central del Uruguay y al depositario del fondo de garantía de alquileres la cuota parte de alquiler que estaría reservada como cartera vigente del fondo de garantía para que el Banco Central tuviera las reservas necesarias; de ese modo, en el caso de que la operación fallara -por fallecimiento, por pérdida de trabajo, etcétera- esto permitiría que tanto la institución financiera como el Ministerio cubrieran esa pérdida.

Hay dos opciones. Una de ellas consiste en que el contrato termine normalmente, se entregue la vivienda y esta vuelva al sistema. En el caso de que sucediera algo inesperado -fallecimiento, pérdida del trabajo, etcétera-, se hace una sustitución de garantía que permita realizar una nueva operación de garantía, pero en distintos términos a los ya empleados; en el caso de falta de acuerdo o falta de pago, se procederá al desalojo. El fondo no cubre a la institución financiera -elemento establecido en el Banco Central- hasta que esta no agote los recursos necesarios como para iniciar los trámites judiciales que permitan saber al Estado que efectivamente se están haciendo los trámites para recuperar la mayor cantidad de fondos posibles.

Ese es esquemáticamente el manejo que se va a hacer de toda la operación; es algo muy sencillo. Seguramente, habrá muchas cosas que se verán en el proceso. La instrumentación va a ser muy cautelosa. No debemos ser muy estridentes en cuanto al lanzamiento de este programa para no generar falsas expectativas en la gente; el señor Ministro ha pedido especial atención en eso, sobre todo porque debe ser un instrumento que salga fortalecido de este plan piloto que vamos a implementar.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Simplemente, quiero señalar que lo que ha expuesto el arquitecto Caferatta es el objetivo al cual aspiramos

Como él decía, iniciamos este proceso de un modo muy cauteloso. Se acordó con COFAC el sector de población al cual pudiéramos acceder más fácilmente a fin de hacer más viables los procedimientos.

En una primera etapa vamos a hacer hasta mil operaciones de garantías de alquiler. En segundo lugar, vamos a limitarnos a al sector de la enseñanza, a los funcionarios docentes y no docentes. ¿Por qué? Porque COFAC tiene un convenio con la ANEP a los efectos del pago de la totalidad de los salarios de este sector en todo el territorio nacional. Por tanto, toda la gente de la enseñanza tiene cuenta en COFAC para cobrar sus salarios. Esto facilita el proceso porque los datos ya figuran en los registros de la institución. Además, entendemos que el sector de la enseñanza requiere un mecanismo de este tipo. Estamos hablando de maestros y de personal no docente de todo el país. También nos propusimos ampliar este sistema a los demás sistemas estatales que tienen o que van a tener convenios de pago con COFAC; por ejemplo, el sector de la salud. Queremos incorporarlos paulatinamente para que en la medida en que podamos consolidar el mecanismo, logremos abrirlo a los demás sectores a que hacía referencia el arquitecto Caferatta.

Espero -seguramente este será un trabajo de la próxima Administración- contar con una evaluación muy completa acerca de lo que se hizo y los puntos flacos, a efectos de que la legislación que se apruebe en su momento cubra los huecos que hayamos encontrado. Sobre todo, pretendemos que se cubran los huecos previsibles en la ampliación del sistema al conjunto de la población. Creo que vale la pena tanta precaución. Es imprescindible arreglar el subsidio de alquileres por una vía distinta de las garantías de alquiler. De todos modos, vamos a consolidar el tema de las garantías de alquiler como un instrumento autosustentable y sólido para que pueda mantenerse como una herramienta extremadamente útil.

SEÑOR MELGAREJO.- Agradezco la presencia del señor Ministro y de sus asesores. Digo esto porque en este momento es uno de los pocos Ministerios que están dando respuesta a esta Comisión con la presencia de sus autoridades.

Por otro lado, deseo hacer una reflexión y no quisiera que se tomara como una crítica directa a lo que ha sido el trabajo del Ministerio. A veces, uno se equivoca cuando hace un análisis, quizás por estar apurado en solucionar los problemas. El señor Ministro habló de algo que venía pensando a lo largo de toda la exposición. Se está tratando de dejar un mejor camino para la próxima Administración. Nos pasamos varios años -durante la administración del ingeniero Cat y luego con la gestión actual- tratando de definir una política para un sector limitado de la población. Por tanto, me gustaría saber para qué continente de gente es esta política.

Creo que hay varios problemas que tenemos que adjuntar. De ninguna manera podemos separarlos y considerarlos aparte. Tenemos que saber cuál es esa población y qué posibilidades de respuesta tiene. Evidentemente, estamos hablando de gente que está por encima de las 30 Unidades Reajustables. A pesar de ello, seguimos planteándonos si los grandes problemas de vivienda de este país están en estos sectores o si realmente están por debajo de estos guarismos.

Cuando comenzamos esta Legislatura había muchas cooperativas de vivienda por ayuda mutua que estaban organizadas en el marco de lo que establece la ley, porque los ingresos del núcleo familiar, en la generalidad, estaban por encima de las 30 Unidades Reajustables. A lo largo de estos cinco años y a partir de las dificultades económicas que llevaron a que surgieran recortes por parte del Gobierno, muchas de esas cooperativas hoy han desaparecido. Actualmente, hay una cantidad de casuchas esperando una solución al problema, porque todas esas personas perciben menos de 30 Unidades Reajustables. La ilusión con que empezaron cinco años atrás se cayó. Hoy por hoy, todavía no tienen solución para los problemas de vivienda, y son tan orientales como los otros que pueden seguir teniendo una entrada por encima de las 30 unidades reajustables.

Si nos planteamos esto en un país en el cual la desocupación oscila entre el 18% y el 14% -del 18%, que fue el máximo registrado, se pasó al 14,12%, según las últimas estadísticas-, y teniendo en cuenta que las estadísticas consideran a un uruguayo ocupado cuando ha trabajado una hora en la última semana, advertimos que, evidentemente, si este continente de desocupados tuvo en posibilidades de alquilar en algún momento, se le terminaron. Por más contenciones que pongamos en la creación de nuevos asentamientos, va a ser difícil lograrlo, porque nosotros estaquearemos por un lado y la gente buscará dónde nos descuidemos para, entre veinte o treinta personas, levantar un asentamiento, lo que será un problema para toda la Administración municipal y pública.

Allí es donde no tenemos respuesta para los temas. Creo que vamos a terminar esta Legislatura con algunas iniciativas interesantes para llevar adelante, pero no con la solución a los grandes problemas que tenemos en el plano de la vivienda y en el de la gente que, de alguna manera, aspira a una vivienda.

Sabemos que, como afirma el Gobierno, hay una situación de despegue, de mejoría, que nos va a permitir a todos estar en una situación diferente ante los problemas que tenemos que enfrentar -fundamentalmente, los problemas de trabajo y de vivienda-, pero, en realidad, ese avance no se ve absolutamente por ningún lado; quizá por ello surge el apuro por ver cómo se soluciona este tema. Con sinceridad, me gustaría saber si en este marco se tiene conciencia de cuántas personas son las que quieren alquilar y que podrían hacer uso de ese programa.

En el planteo que ustedes hacen el tema está muy acotado para los grandes problemas de vivienda que existen hoy por hoy. Concretamente, el señor Ministro ha hecho mención a las unidades productivas con MEVIR y a

la densificación de las áreas suburbanas. Creo que habría que hacer un corte por aquí, porque el tema de los créditos para ampliación y refacción de vivienda entra en otra parte.

En cuanto a las unidades productivas con MEVIR, se pueden mejorar las políticas que se han dado en ese plano. Me parece que es una de las mejores experiencias que ha tenido el país, junto con las viviendas por ayuda mutua, en cuanto a la solución de los problemas de vivienda de la gente, más allá de que quienes recorremos el país vemos, en muchos casos, unidades de MEVIR vacías; es decir, vemos el gran esfuerzo que ha hecho el Estado en tratar de solucionar los problemas de la vivienda, pero algunas no están ocupadas.

También me gustaría saber, en este plano de razonamiento y de buscar respuestas, qué resultados ha dado esta medida de la densificación de áreas suburbanas. Esto se ata con otro gran tema. No sé cuál es la realidad de otros departamentos, pero aquí, en Montevideo, a lo largo de estos últimos veinticinco años ha habido un tremendo vaciamiento de las áreas centrales para convertirse en asentamientos en el área rural, con las dificultades que ha traído aparejado todo eso. Este tema, en vez de solucionar los problemas que tenemos, los multiplica, porque el Gobierno o el Municipio son los que luego tendrán que llevar absolutamente todos los servicios a esos lugares -cuando digo "absolutamente", es absolutamente- ya que, una vez asentados, se busca por medio del PIAI o de lo que surja regularizar cada uno de esos asentamientos.

Por último, me gustaría que el señor Ministro indique si para su Ministerio realmente ha sido un avance, una solución, la política instrumentada por el PIAI. El señor Ministro ha situado el tema de una manera en la que coincidimos: todas las políticas de vivienda deberían estar regidas por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. El Ministerio fue un elemento más del PIAI. Quiero saber en qué quedaría el Fondo de Garantías del PIAI en el marco de lo que ha planteado el señor Ministro acerca de los planes pilotos de fondos de garantías de alquileres, ya que el señor Ministro ha dicho que el que plantea es diez veces superior en el plano del sustento al que se planteaba desde el PIAI. Entonces, nos gustaría saber en qué quedaría el del PIAI, ya que es un Programa que no ha podido cumplir con todo lo que se planteaba desde sus inicios y, hasta ahora, ha ido devolviendo dineros que podrían haber sido utilizados en la regularización de más asentamientos irregulares.

SEÑORA TOPOLANSKY.- Quiero dejar la constancia de que estoy convencida de que los asentamientos solo se paran con trabajo, con el hecho de que la gente tenga trabajo. Todo lo demás, son remiendos, que por supuesto son loables. Llegué a esa conclusión y, desgraciadamente, la realidad me lo está confirmando.

Quiero hacer algunas preguntas puntuales. Deseo tener una idea de qué monto es el fondo que está depositado en el Banco Central, para visualizar la posibilidad de operar con ello.

Hay un problema que aquí se ha tratado por otra ley, que es el siguiente. Me parece interesante la forma en que se instrumenta operativamente este Fondo, pero en los recibos del salario aparece un problema: el orden de prelación del descuento. Hace unos días tuve en mis manos un dramático recibo de salario de una persona que trabaja en una repartición pública -no la voy a nombrar-, que percibía $ 13.400 y cobraba -$ 540; ahora salió una ley por la que se permiten los descuentos solo hasta el 20% del salario. este Fondo Pero me preocupa el orden de prelación, es decir dónde va a estar ubicado este descuento, porque eso puede hacer fracasar el mecanismo; ese es un problema.

Por otra parte, uno ve que actualmente hay muchas casas que se alquilan con la garantía de la Contaduría o de ANDA; no sé si la Contaduría tiene un descalce por una razón relacionada a esto. Personalmente, he tenido varios líos con la Contaduría porque me he encontrado con situaciones en las que alguien obtiene allí su garantía y, si bien el contrato específicamente dice que está prohibido el subarriendo, se hace -esto tiene que ver con el tema que sigue-, y entonces, al final, el intermediario entre los pensionistas y la Contaduría no paga porque retira su ganancia. De esa manera, si se produce un desalojo, la Contaduría pierde y los arrendatarios que pagaron también. Allí hay un sistema perverso que tal vez se deba a falta de controles de la Contaduría.

A la vez, he advertido que en ANDA -precisamente en estos días me han planteado varios problemas relacionados con esto- cuando la persona pierde el trabajo, se efectúa el desalojo de inmediato, y si recupera su trabajo pero pasa a ser cuentapropista -aunque saque mensualmente lo mismo-, como hay un grado de informalidad -los números de la seguridad social se dieron a conocer en estos días-, esa persona está parada

en el aire. Entonces, aunque está ganando lo mismo por cuenta propia, tiene dificultades para acceder a la seguridad social y, por tanto, se queda sin ANDA, sin garantía y con el desalojo.

Quería señalar estos temas porque son situaciones específicas de la realidad en que nos encontramos.

También quisiera hacer una pregunta concreta. En la enseñanza hay sectores estatales y privados. Los sectores públicos quedan comprendidos en el mecanismo de la Contaduría, es decir que se verificaría una duplicación de mecanismos; por lo menos esa es la sensación que me queda, aunque tal vez pueda haber entendido mal.

Por otra parte, tengo un temor que quiero plantear con claridad. OSE, por ejemplo, sacó una cuota social de $ 50 para la gente que no puede pagar, pero no la difundió. Entonces, finalmente la gente no sabe que existe y no se acoge; desgraciadamente también el clientelismo aparece en estos temas. Yo me enteré que existía ese decreto y lo he estado difundiendo -lo que debió haber hecho OSE- porque se da la situación, que advertí fundamentalmente en el caso de los pasivos, de que tal vez puedan acceder a una vivienda decorosa -le dije por teléfono al Ministro que he visto algunos complejos buenos; en ese caso le mencioné el caso de Pando-, pero la gente tiene la luz y el agua cortada porque el monto de su salario o pasividad no da para las cuotas. En el caso de OSE solucioné el tema porque les informé del trámite y ellos lo hicieron, pero en el caso de la UTE no existe esa posibilidad.

Por otro lado me parece importantísimo que se separe el subsidio de alquileres del tema del Fondo; son cosas muy distintas que nada tienen que ver y es mejor que no se mezclen porque me parece que confunden. Creo que hay que trabajar sobre modificaciones a la ley que prevean esto. En lo personal, estoy trabajando en algunos puntos porque sigo pensando que hay un parque habitacional desperdiciado, ante una necesidad evidente, lo que se relaciona con el vaciamiento de las centralidades de las ciudades. Me interesa que si el Ministerio adelantó modificaciones al proyecto de ley, las envíe a la Comisión. Por ejemplo, me parece que hay que profundizar en el mecanismo de "leasing", sobre todo por la gente joven, porque para bien o para mal la realidad me dice que hoy la estabilidad de la familia es distinta a la de años atrás. Entonces, un mecanismo de "leasing" ata menos a una realidad material, y después, si la familia se consolida, se puede transformar en propiedad; tal vez en ese caso le pueda quedar a la gente un "leasing" a su favor o algo por el estilo.

Quisiera hacer un comentario final. Si bien reconozco que entre la nada y que exista el PIAI rengo como está, es mejor esta última opción porque algo hace, quiero manifestar que le tengo temor a la regularización de asentamientos, porque si me pusiera una meta eliminaría los asentamientos; hay un porcentaje altísimo que están en lugares que desde el punto de vista urbanístico son estrafalarios. Me parece que la regularización consolida y, entonces, consolidamos ciudad donde no debe haberla. Entiendo que a veces lo mejor es enemigo de lo bueno, y por ese lado interpreto la acción del PIAI, pero quiero dejar esta constancia porque me preocupa el tema de consolidar pobreza o exclusión.

SEÑORA PRESIDENTA.- Luego de recibir la respuesta a estas preguntas quisiéramos tener la opinión del Ministerio sobre el tema del registro de las pensiones y casas de inquilinato, que por ley pertenece a esa Cartera. Querríamos saber si existe ese registro y si están de acuerdo con lo que propone nuestro proyecto.

También dejo planteadas dos preguntas.

Coincido con lo que decían la Diputada Topolansky y los representantes del Ministerio en cuanto a que es necesario separar las cosas. Según lo que entendimos en la oportunidad en que concurrió la doctora Rey, aparentemente la garantía que ellos prevén es distinta, pues tiene subsidio. Sería conveniente que la Secretaría hiciera llegar al Ministerio la versión taquigráfica correspondiente a esa visita, porque es conveniente que tengan conocimiento de cómo se está instrumentando esto.

En lo particular quisiera saber qué opinan sobre un tema que había planteado, aunque tal vez puedan enviarnos la respuesta en otro momento, inclusive por escrito, si es que no pueden darla ahora. Nosotros habíamos propuesto algunas modificaciones al sistema del régimen de familia, adaptado al sistema de regularización del PIAI, que nos habían sido sugeridas por gente de la Intendencia Municipal de Montevideo -que es la única Intendencia que respondió, aunque también se lo solicitamos al Congreso de Intendentes- y

algunos asesores particulares, que consideraban conveniente ampliar ese sistema de bien de familia a otras regularizaciones que pueden ser las que haya hecho el Ministerio o las Intendencias de todo el país. Por tanto quisiera saber qué les parece esto a ustedes.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Sé que ustedes están escasos de tiempo, por lo que voy a ser telegráfico en mis respuestas. De todas maneras, no puedo pasar por alto algunos comentarios. Fui convocado para considerar ciertos temas. Por lo tanto, si queremos discutir sobre políticas económicas, me citan a esos efectos.

Se ha dicho que han pasado cinco años para definir políticas; hace poco más de un año y medio que estoy en el Ministerio y la definición sobre nuestras políticas las anunciamos en la Comisión y lo que hemos hecho es empujar en ese sentido. Nunca escuché objeciones a las políticas que implementaríamos y lo que hemos hecho es tratar de instrumentarlas. Todos vivimos en Uruguay, por lo que sabemos que una cosa es enunciar una política y, otra muy distinta, implementarla. Hemos encontrado una enorme cantidad de dificultades, de todo tipo, para implementar estas políticas, lo que es normal.

El señor Diputado Melgarejo manifestó que hemos implementado iniciativas interesantes, pero que no hay avances y que lo que hemos hecho es muy acotado, que el MEVIR es una buena cosa, que la densificación y que el Programa CREDIMAT ya no serviría para esto. Insisto en que vine a hablar para lo que fui convocado y no pedí audiencia para considerar la garantía de alquileres, sino que fue la Comisión que me pidió que informara al respecto, imagino porque lo estima un tema importante. Si hubiera otro tema, me habrían convocado para considerarlo, pero me llamaron para hablar de garantía de alquileres. En ese sentido, dijimos todo lo que hemos hecho, pero este tema es mucho más complejo de lo que imaginaba cuando anunciábamos nuestra política respecto a la garantía de alquileres, porque no debe olvidarse que hay que inspeccionar la vivienda, hacer el análisis de riesgo, formular modelos matemáticos para ver qué pasa con el fondo, es decir, si corresponde tal porcentaje, si lo que cobramos cubre el funcionamiento del fondo y los eventuales quebrantos. Es decir, esto significa un trabajo muy importante y en ese sentido quiero destacar el trabajo concienzudo que ha hecho el equipo del Ministerio, al igual que la cooperativa COFAC.

MEVIR es una política vinculada con el detenimiento del aumento de la marginación. El señor Diputado Melgarejo se refiere a la densificación y a que en los últimos diez años los asentamientos irregulares en Montevideo han crecido a un ritmo del 10% anual acumulativo, pero el vaciamiento del centro de la ciudad no es un descubrimiento actual. En los últimos veinticinco años han dejado el centro de la ciudad 125.000 personas, que se han trasladado a la Ciudad de la Costa; este número representa la población de una ciudad importante del interior. El Gobierno Nacional y también el Departamental, en los últimos diez años, no han implementado políticas que hayan representado un impacto importante en ese proceso, que es uno de los más deteriorantes de la sociedad. Creo que lo correcto es decir que la sociedad uruguaya no ha encontrado hasta el momento modo de frenar este fenómeno. Propuestas ha habido muchas, pero yo afirmo que desde el Gobierno Nacional y desde el Departamental no se han encontrado instrumento realmente importantes para frenar este aumento de la marginalidad y de los asentamientos irregulares. Este proceso es responsabilidad de todos.

Por otra parte, creo que el PIAI fue un proyecto inadecuado para la actualidad, pero no olvidemos que se formuló en 1997 y 1998 y responde a lo que todos creíamos que era el país en ese momento. De ninguna manera podemos decir que no hemos avanzado en ese sentido. Ayer en el Ministerio fundamos un programa nuevo que se llama de Integración Urbana. Como coejecutores en el PIAI entregamos una cantidad importante de proyectos, pero nos quedamos con una cantidad de asentamientos mucho más importante que los que ejecutaremos con el PIAI porque están en la cartera del Ministerio y son nuestra responsabilidad. Además, no son elegibles por el PIAI; por lo tanto, no pueden ser solucionados a través de ese Programa.

Estoy de acuerdo con la señora Diputada Topolansky en cuanto a que se consolida ciudad donde no se debe pero, ¿cuál es la alternativa? ¿Pasar la topadora y hacer viviendas nuevas para toda esa gente? Lo que hoy buscamos es un sistema que nos permita elegir ciertos asentamientos porque, si bien sabemos que el lugar donde se formó no era el adecuado, hoy está allí. Entonces, tenemos que pensar en lo siguiente: los perjuicios que causa la realidad, ¿son tan grande para que amerite un traslado? Si fuera así, ese asentamiento hay que trasladarlo. De lo contrario, lo que estamos haciendo, con la Intendencia Municipal de Montevideo, es procurar alternativas al PIAI que sean sustancialmente más baratas, que al asentamiento para poder intervenir en este Programa no se le exija que solucione el problema del saneamiento porque este servicio es

extremadamente caro y lo que estaríamos haciendo es dar saneamiento a la comunidad que invadió un terreno, cuando quizás el vecino de la vereda de enfrente, que compró el terreno y en base a su ahorro construyó su vivienda, no tiene saneamiento porque no está dentro del área considerada.

A través de este programa, que es transversal porque intervienen las Direcciones de Ordenamiento Territorial, de Vivienda y de Medio Ambiente, no estamos tratando puntualmente un asentamiento, sino el asentamiento como un fenómeno que se da en un área, en una zona, que constituye una zona problema, donde hay una población asentada de manera irregular. No podemos consolidar la exclusión de ese asentamiento, sino que debemos trabajar en su integración en el área. Si el resto del área no tiene saneamiento, lo único que nos importa es que toda el área pueda llegar a tenerlo, ya sea a través del Plan de Saneamiento V o VI, para que lo que hagamos en el asentamiento y en la zona pueda engancharse en la solución que se dé.

Por último, hoy estamos solucionando, con muchos menos recurso que en la década del noventa, problemas que vienen de la década del ochenta. Hoy con MEVIR y las Intendencias Municipales estamos solucionando el problema del asentamiento Kennedy o Selva Negra que tiene cientos de pobladores desde hace treinta años. El asentamiento Las Malvinas, ubicado a la entrada de Colonia, lo estamos solucionando hoy, así como el de los asentamientos ubicados en zonas inundables. El problema del siglo pasado, por el que nos pasamos corriendo para juntar frazadas y arroz cada vez que llovía fuerte, lo estamos solucionando hoy. Entonces, si vamos a hablar de qué es lo que hemos hecho en todas las áreas -vengo con todos los datos de lo que hemos hecho y de lo que estamos haciendo-, creo que el resultado objetivo de eso de ninguna manera es que hemos hecho algunas iniciativas interesantes pero que no hemos avanzado. Yo he tomado el Ministerio con mucho pragmatismo. Yo lo he dicho muchísimas veces: no vengo a inventar nada; vengo a administrar bien el dinero que por ley se asigna al Ministerio para solucionar el problema de la vivienda a la mayor cantidad de gente posible. A eso me he limitado al trabajar.

En cuanto al tema de las pensiones, en términos generales estoy de acuerdo con la exposición de motivos. La de las pensiones y casas de inquilinato es una realidad que está ahí, y muchas veces debemos avergonzarnos de lo que sucede ante esa realidad, por lo que es preciso redignificar un estatuto que es tradicional en el país desde el momento en que se formó, con corrientes de inmigrantes.

Creo que las casas de inquilinato o las pensiones atienden dos situaciones. Por un lado, son la residencia permanente de personas solas o parejas, que eligen eso como solución habitacional y están de acuerdo. Por otro lado, hay algo que es muy distinto: son la residencia temporaria, es decir, la solución habitacional transitoria que se utiliza, a veces por conveniencia, pero muchas veces -y este es el problema- por carecer de otra solución. Creo que este sector es el que nos preocupa.

Desde esta perspectiva es preciso atender el problema de la carencia de garantías de alquileres; hemos trabajado en ese caso y fue de lo que hablamos en el punto anterior. Pero, yo creo que tanto más importante que la falta de una garantía de alquileres son otros dos factores. Uno de ellos es lo extremadamente limitado del mercado de alquileres de bajo costo. Creo que a partir de la legislación sobre alquileres que se adoptó en décadas anteriores, desapareció lo que era una tradición en nuestros suburbios: la persona que tenía un terreno grande con una casa al frente y todos sus ahorros los invertía en hacer una casa al fondo para alquilar. Ese era el complemento de su ingreso. Si recorremos Maroñas, El Cerro o una enorme cantidad de barrios de Montevideo, veremos que eso fue lo que sucedió en la década del cincuenta y del sesenta, donde había un mercado muy importante de viviendas de bajo costo. A partir de la legislación de alquileres, a partir del RAVE, nadie más metió pesos en hacer en el fondo de su casa una vivienda para alquilar. Ese es un factor que es absolutamente determinante. Entonces, creo que el tratar de densificar y que eso vuelva a suceder no es una nimiedad ni una iniciativa interesante; creo que es bastante más importante que eso: es atacar una de las causas por las cuales la gente hoy cae en las pensiones.

Otro factor muy importante también es la ausencia de normas de subsidio de alquiler. Cuando una familia perdió todo su ingreso, quedaron desocupados los dos y no pueden pagar el alquiler, ¿qué cosa intermedia tienen entre eso y el cantegril, entre eso y el asentamiento? No hay nada. Yo pienso que en lugar de decirle que se arregle como pueda, que voy a hacer una vivienda en el futuro y que se anote en el SIAV, de manera que tal vez, si lo amerita su situación, se la voy a adjudicar, deberíamos buscar algo mucho más rápido, económico y que permita ahorrar tiempo: el subsidio del alquiler, total o parcial, obviamente. Pero ese mecanismo no lo tenemos.

Este proyecto, a mi modo de ver, requiere un estudio en profundidad, sin desmedro de la coincidencia que podamos tener con gran parte de su contenido. Pero quiero señalar algo. Creo que es imprescindible que el proyecto quede en el marco de una política más general, porque considero que el país tiene sobrada experiencia de que cuando hay un fenómeno que se quiere atacar, que tiene multiplicidad de causas, y se atiende o se legisla sobre una de ellas, en general, empeoramos el problema.

Con respecto a las pensiones, nos podemos poner terriblemente restrictivos, pero ¿no lograremos con eso que cierren una cantidad de pensiones y crezca de un modo absolutamente incontrolable el informalismo en el arrendamiento de piezas de pensiones? Creo que se deben atacar varias causas y también esa -porque hay que atacarla; no tengo la más mínima duda-; pienso que un programa vigoroso de aumento en el mercado de viviendas de alquiler bajo, de garantías de alquiler, de subsidos de alquiler y el tema de las pensiones debería ser como un abanico de soluciones que al mismo tiempo se pongan en marcha.

También quiero señalar acá que las garantías de alquiler no son una solución para quien no puede pagar. El que no puede pagar, no puede pagar; no tiene vueltas.

En lo que tiene que ver con el Registro, cuando entramos al Ministerio, por decreto del Poder Ejecutivo de junio de 1992 se había asignado a la Cartera el Registro de Pensiones que había creado el artículo 76 de la Ley Nº 13.659. En el numeral 2) de la resolución ministerial Nº 90, de fecha 27 de febrero de este año, se designó a la encargada y a la subrogante de esto que está en la Asesoría Técnica, Área Notarial. Además, se aprobó el instructivo que reglamenta el funcionamiento del referido Registro. Hoy el Registro del Ministerio está absolutamente en funcionamiento, lo cual no quiere decir que esto signifique una ayuda importante, porque aquí también tenemos la imperiosa necesidad de trabajar con la Intendencia Departamental, en tanto es ella la que da la habilitación para el funcionamiento de una pensión o de una casa de inquilinato. Nosotros ponemos como primer requisito para la inscripción que se nos presente la habilitación municipal; sin ella, no hay posibilidad de inscripción, y eso es responsabilidad de la Intendencia Municipal de Montevideo. Los otros requerimientos son planilla de trabajo, certificado único expedido por el Banco de Previsión Social, certificado único expedido por la Dirección General Impositiva, certificado notarial que acredite la vinculación con el inmueble asiento de la pensión y su relación con el establecimiento comercial, contribución inmobiliaria, cédula de identidad y, en caso de sociedad, certificado notarial. Si se le saca la habilitación por parte de la Intendencia Municipal, se lo borra del registro, y para volver a inscribirse, se necesita la habilitación municipal. Por tales motivos es que creo que, efectivamente, hay un hueco, porque con el Registro no alcanza y con la habilitación municipal tampoco, tal como está demostrado. Es necesario que haya una legislación, pero en el marco de un conjunto. Para que no se cierre una puerta en forma absolutamente inadecuada y dando lugar a lo que no es una solución sino un agravamiento de la situación de personas y familias, es necesario legislar en conjunto.

SEÑORA PRESIDENTA.- Quería aclarar al señor Ministro que la intención que perseguíamos con este proyecto era combatir la famosa ley del candado. Me refiero a la Ley Nº 14.106, de 14 de marzo de 1973, en cuyo artículo 307 se establece que "El no pago regular se producirá cuando el huésped haya dejado de abonar su hospedaje periódico, sin necesidad de intimación alguna, pudiendo el hotelero depositar los efectos del huésped en las dependencias del hotel, prohibiéndosele el acceso al establecimiento.- Además del derecho que se consagra en el inciso anterior, el hotelero tendrá derecho de retención sobre los objetos depositados, pudiendo perseguir criminalmente al huésped de acuerdo a lo que establece el artículo 366, inciso 9, del Código Penal".

De chica, vivía en el Centro y sabía cuáles eran los problemas gravísimos que sufrían las empleadas domésticas que venían del interior y vivían en las pensiones. Estoy hablando de hace unos cuantos años pero, lamentablemente, el problema sigue existiendo y hasta ha empeorado.

Reitero que ese fue el objetivo con el que presentamos el proyecto; además, tuvimos en cuenta el pedido de la gente de la Junta Departamental de que legisláramos en esta materia porque, de otro modo, no se puede operar.

SEÑOR MELGAREJO.- En esto podemos tener algún matiz, pero pensamos muy parecido al señor Ministro; estamos bastante cercanos en cuanto a la apreciación del tema, pero debe quedar claro que no es lo mismo un cantegril que un asentamiento.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Muchas veces me traicionan los años que tengo y uso lenguaje viejo; estoy totalmente de acuerdo con lo que dice el señor Diputado.

SEÑOR MELGAREJO.- Evidentemente, llegar a un cantegril implica un gran golpe para la dignidad de un ser humano; un asentamiento es algo diferente.

Quizás no supe expresarme en la primera parte de mi intervención; señalé que hubo dos Administraciones en el Ministerio. No me caben dudas -lo he manifestado en más de una oportunidad, inclusive, públicamente- de que el diálogo que hemos tenido con el arquitecto Irureta Saralegui ha resultado mucho más rico que lo que han sido las definiciones, el apuntar a una política de vivienda en el país que, al día de hoy, todavía no se ha definido con claridad. Hay hechos muy concretos que limitan estas cuestiones, especialmente las asignaciones presupuestales. Creo que la Comisión tendría que tratar de incidir en ese tema, aunque veo que las posibilidades están cada vez más lejanas, en virtud de que estamos en un año electoral.

Quiero agregar algo que para mí es muy importante -si no lo hiciera, me estaría traicionando-: yo no vengo a discutir técnicamente; no sé nada de arquitectura. Lo que tengo es una cantidad de años trabajando en el tema de la vivienda, pura y exclusivamente porque me interesa esta materia. De alguna manera, vengo a hablar de política porque, más allá de que esta sea una Comisión asesora, es un órgano político; quiero decirlo porque el señor Ministro lo ha señalado muy acertadamente.

Por otra parte, el señor Ministro dijo que el Gobierno Municipal tampoco ha hecho nada por frenar el tema del vaciamiento. Esa es una definición política y yo quiero hacer la defensa que corresponde.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Yo dije que lo más adecuado sería decir que ninguno -la sociedad en su conjunto, el Gobierno Nacional y el Gobierno Departamental- ha encontrado hasta hoy -me incluyo como técnico- la solución a este problema. Si usted me pregunta cuál es la solución, no sé; estaría payando si dijera que tengo la solución para frenar el vaciamiento del Centro y para lograr su revitalización. Entonces, no se trata de que la Intendencia no haya hecho nada; lo mejor sería decir que, en conjunto, no hemos encontrado el modo de solucionar el problema. Eso fue lo que quise decir.

SEÑOR MELGAREJO.- Yo no coincido con esa definición; coincido con lo que dijo la señora Diputada Topolansky: aquí hace falta trabajo. Si hubiera trabajo, ni en Montevideo, ni en Paysandú ni en ningún otro departamento se vaciaría el centro de las ciudades porque la gente tendría dinero para pagar alquileres y permanecer en esa zona. Y estamos hablando de un país eminentemente "propietarista", en el que los que alquilamos somos una minoría.

Por eso quería quebrar esta lanza, aunque quizás no capté en la forma debida todo lo que señaló el señor Ministro. Es difícil terminar con el vaciamiento del centro de una ciudad mientras el país se cae a pedazos, mientras hay cada vez más desocupación y la gente no tiene dinero para pagar un alquiler y busca otra salida, por suerte no en el cantegril sino en algún asentamiento. Estoy de acuerdo con que muchas veces los asentamientos se establecen en lugares inadecuados y habría que tratar de trasladarlos, pero tampoco tenemos las posibilidades económicas para hacerlo. Entonces, no seamos más realistas que el rey.

Quería hacer estas precisiones porque me parecían importantes.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Quizás podríamos contestar por escrito las preguntas que quedan pendientes.

SEÑORA PRESIDENTA.- Las que planteó la señora Diputada Topolansky son muy concretas.

SEÑOR CAFERATTA.- En el Banco Central del Uruguay hay depositados US$ 1:500.000 que servirían para "apalancar" -por utilizar una expresión vulgar- las mil operaciones que se piensa que se podrá instrumentar.

Con respecto a la política general de alquileres, es intención del Ministerio elaborar una serie de recomendaciones de carácter jurídico que abarquen todo el espectro, desde la política de subsidios hasta la política de garantía de alquileres, sobre todo considerando la falta de capacidad de pago de las familias de sectores de menores recursos por los motivos ya señalados.

El tema de la prelación es importantísimo y vamos a sufrirlo terriblemente; no lo sufren la Contaduría ni ANDA porque hay leyes especiales que les dan cierta prelación. Es un factor más en este complejo sistema y forma parte de las propuestas que se presentarán en el marco de sugerencias o recomendaciones para la modificación del aspecto jurídico de todo el sistema, porque aunque hablemos de políticas distintas para subsidios de alquileres y para garantías, no tiene sentido compartimentarlo.

SEÑORA PRESIDENTA.- Voy a hacer entrega al señor Ministro de una documentación que nos alcanzó gente de un asentamiento que tiene el lanzamiento previsto para el 16 de junio. Sabemos que esta gente no está en viviendas del Ministerio pero esperamos que pueda interceder con la Intendencia de Canelones porque el problema es grave.

Agradecemos mucho la presencia del señor Ministro y de todos los asesores que lo acompañaron en el día de hoy.